

João Paulo Melo: O ITBI nos contratos de permuta imobiliária

A permuta imobiliária nada mais é do que uma troca de imóveis, forma de negociação que tem se mostrado uma alternativa bastante interessante nas negociações imobiliárias, pois permite aos interessados, integral ou parcialmente, mediante outro bem imóvel.



Entretanto, a depender do contexto da negociação, os efeitos

tributários podem ser diferentes, e aqui falaremos especificamente do ITBI, o Imposto sobre a Transferência onerosa de Bens Intervivos.

Não raro, podemos nos deparar com situações em que de um lado figura um imóvel de determinado valor e, do outro lado, alguém pretende adquirir esse determinado imóvel, mas não dispõe de todo o capital necessário, de modo que, além do dinheiro, dará um imóvel de sua propriedade como parte do pagamento. É esse momento que se exige atenção dos contratantes, pois somente haverá permuta se o imóvel dado como parte do pagamento representar a maior parte da negociação, ou seja, a essência do negócio depende que seu objetivo principal seja a troca de imóveis entre os negociantes, sendo possível que parte da "troca" seja mediante pagamento em dinheiro.

Essa pontuação acerca do mínimo necessário para configuração da permuta é o cerne da questão que envolve o ITBI, pois existem dois tipos de permuta: a com torna e a sem torna.

A permuta com torna é toda troca feita por um bem cujo valor é diferente do valor do imóvel oferecido, em que o negócio é complementado com dinheiro, sendo que o imóvel dado na troca representa a maior parte do pagamento.

Vejamos o exemplo abaixo:

José pretende trocar seu apartamento, no valor de R\$ 200 mil, pelo apartamento de João, que custa R\$ 300 mil. A diferença de R\$ 100 mil entre os valores é denominada de "torna", que complementará o imóvel de R\$ 200 mil de José na troca pelo apartamento de João.

Já a permuta sem torna é o cenário em que o valor de ambos os bens se iguala, ou seja, não há "torna" em dinheiro.



No mesmo exemplo anterior, José pretende trocar seu apartamento de R\$ 200 mil pelo apartamento de João, também no valor de R\$ 200 mil. Nesse caso há a permuta pura e simples, sem torna, pois não há valores a serem pagos além dos imóveis envolvidos.

Nesse sentido, vale lembrar que a hipótese de incidência prevista para o ITBI é a "transferência onerosa de bens", ou seja, o lastro da base de cálculo do ITBI não está na modalidade de contrato utilizada pelos contratantes, mas, sim, na transferência onerosa do imóvel para outra titularidade, o que se confirma pelo simples permissivo do ITBI poder ter o seu pagamento postergado para quando do registro da escritura — momento em que se efetiva a transferência do imóvel para outra pessoa.

Logo, na permuta sem torna — em que os valores dos imóveis permutados são iguais — o ITBI irá incidir sobre o valor venal de cada um dos imóveis e no município em que cada um está localizado, sendo lhes aplicadas as alíquotas de seus respectivos domicílios imobiliários. Cada pessoa envolvida deverá pagar ITBI sobre o valor venal do imóvel recebido.

Já na permuta com torna, ou seja, aquela em que parte do pagamento é complementada em "dinheiro", haverá incidência do ITBI apenas sobre o valor venal dos imóveis, nos mesmos moldes anteriores, sendo que o valor da "torna", por não se tratar de transferência de bem imóvel, não sofrerá incidência do ITBI.

Nos casos em que o negócio seja contemplado com a torna, recomendamos atenção, pois deverá ser observado o Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital, que incidirá sobre a diferença paga em dinheiro a quem o receber, cenário em que igualmente deverão ser observadas as regras e deduções permitidas, principalmente em se tratando de imóveis rurais, que carregam peculiaridades em matéria de Imposto de Renda.

Pelo dito, se extrai que com um bom planejamento e estudo do negócio, dos imóveis envolvidos, do valor utilizado para declaração dos mesmos na DIRPF, entre outros aspectos, é possível tecer um estudo minucioso sobre a operação prestes a ocorrer de modo a orientar qual cenário sairá menos oneroso, ou seja, se uma permuta simples, sem torna, com incidência do ITBI nos dois imóveis, ou se uma permuta com torna, com ITBI incidindo somente no valor dos imóveis e o excedente pago em dinheiro, oferecida ao ganho de capital na declaração de ajuste anual do Imposto de Renda da Pessoa Física.

Date Created

25/11/2021